

# Upplands-Bro

En bostadspolitisk sammanställning

# Kommunens förutsättningar

Här presenteras externa faktorer som påverkar förutsättningarna en kommun har att bedriva verksamhet och vilka möjligheter invånarna har på bostadsmarknaden.

## Överblick över demografi och arbetsmarknad

Folkmängd (2021)	31 082 invånare – 21/26 <sup>1</sup>
Befolkningsökning (2021)	+887 invånare – 10/26 <sup>1</sup>
Flyttnetto* (2021)	+621 invånare – 8/26 <sup>1</sup>
Fördelning arbetstagare i kommunen (2019-2020)	38 % offentligt, 62 % privat – 5/26 <sup>2</sup>
Största bransch (2020)	Offentlig förvaltning och försvar, 18 %
Medianinkomst (2020)	25 417 kr/ månad – 19/26 <sup>3</sup>

\* = Antalet inflyttade subtraherat med antalet utflyttade. Ett negativt tal visar alltså på en större utflytt.

<sup>1</sup> = Placering bland de kommuner inom ramen för denna undersökning, där störst (positiva) invånartal är 1.

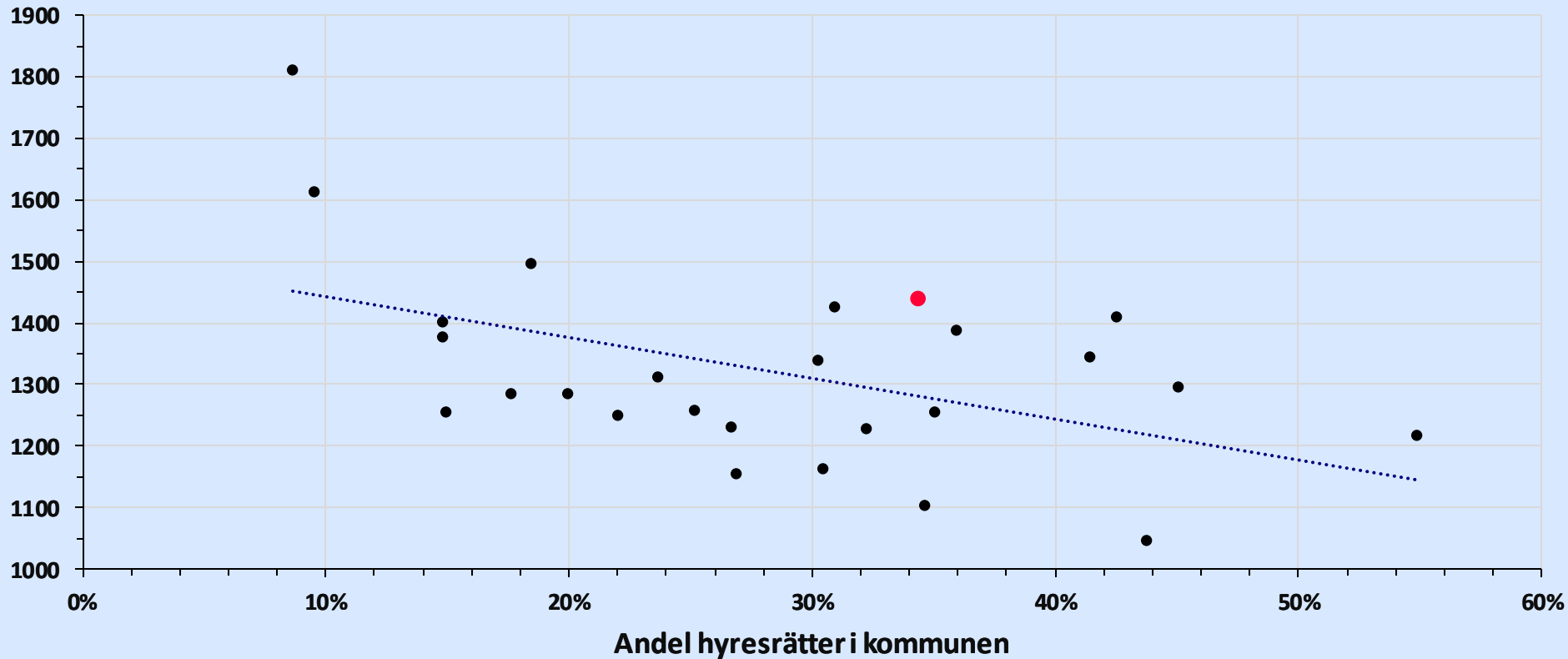
<sup>2</sup> = Placering bland de kommuner inom ramen för denna undersökning, där högst andel offentligt anställda är 1.

<sup>3</sup> = Placering bland de kommuner inom ramen för denna undersökning, där högst inkomst är 1.

# Relativt god tillgång på hyresrätter med hög hyra

För att ge en överblick av bostadssituationen i kommunen visar vi hur andelen hyresrätter och årshyra ser ut för respektive kommun. Med 95 % säkerhet kan vi se att en hög andel hyresrätter också innebär lägre årshyra. Upplands-Bro har en medianårshyra på 1 439 kr/ kvm och andelen hyresrätter är 34,33 %.

## Medianårshyra/ kvm

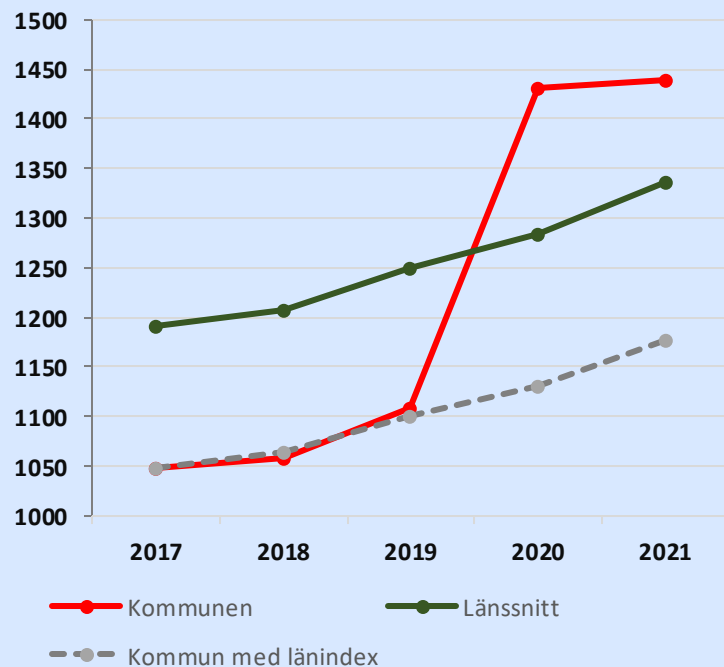


Röd prick = Upplands-Bro kommun  
Svarta prickar = övriga kommuner  
i Stockholms län

## Högre hyresnivå än snittet

Upplands-Bro har högre hyror än genomsnittet i Stockholms län och klart högre takt i ökningen. Hyror i Upplands-Bro har sedan 2017 i genomsnitt ökat med 8,85 % per år. Motsvarande siffra i länet är 2,94 % per år.

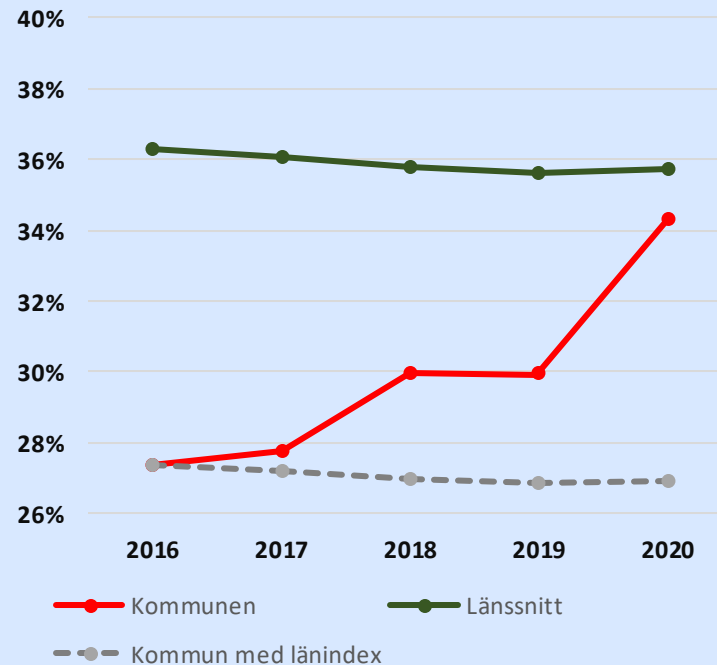
Medianårshyra/ kvm



## Andelen hyresrätter följer trenden

Antalet hyresrätter har 2016–2020 ökat från 2 989 till 4 401 och andelen hyresrätter har ökat kraftigt från 27,38 % till 34,33 %. Dessa siffror går mot mönstret i Stockholms län där andelen minskar.

Andel hyresrätter



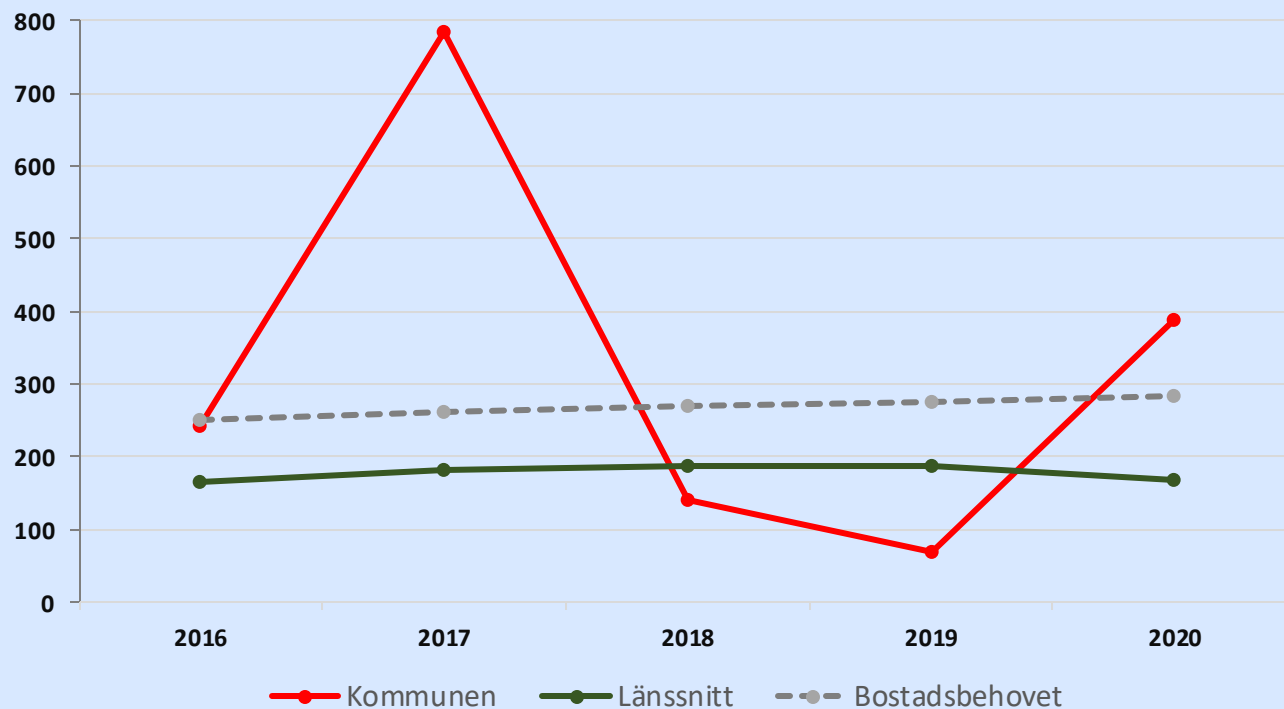
## Färre ombildningar än snittet

2016–2020 har 14 hyresrätter ombildats till bostadsrätter. Det innebär att Upplands-Bro hamnar på 17:e plats av kommuner där flest ombildningar skett.

# Kommunen bygger mycket

2016–2020 har Upplands-Bro kommun färdigställt 1 624 bostäder. Det är i genomsnitt 325 bostäder per år, klart över bostadsbehovet. I Upplands-Bro skulle det behöva byggas drygt 250–285 bostäder per år för att tillgodose det regionala bostadsbehovet.

Antal färdigställda bostäder/ år



**9,4 bostäder per 1 000 invånare**

Så många bostäder behövs varje år fram till 2030 enligt Boverket för att möta bostadsbehovet i regionen.

# Allmännyttan Upplands-Brohus har planer på att ombilda

Upplands-Bro kommun har en allmännytta med ägardirektiv. Ägardirektivet från 2021 klargör bland annat att bolaget ska ”ombilda delar av hyresbeståndet i Upplands-Bro”. Ombildning på Svartviksbacken 1-18 i Kungsängen är beslutad och hyresgäster på Råbystigen har tillfrågats..

## Redovisat resultat 2018–2020

Omsättning (3-årsnitt)	213,2 Mkr – plats 17/23 <sup>1</sup>
Resultat (3-årsnitt)	19,7 Mkr – plats 18/23 <sup>1</sup>
Eget kapital	299,3 Mkr – plats 18/23 <sup>1</sup>
Soliditet	22,2 % <sup>2</sup> – plats 19/23 <sup>1</sup>
Direktavkastning (3-årsnitt)	6,13 % – plats 10/23 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> = Placering bland de kommuner inom ramen för denna undersökning.

<sup>2</sup> = Justerad soliditet, vilket innebär justerat eget kapitalet i förhållande till det totala kapitalet. Justerat eget kapital innefattar redovisat eget kapital samt obeskattade reserver.

Källa: Redovisat utfall i respektive allmännyttigt bolags årsredovisning

”Vid varje nybyggnation ska en miljöplan upprättas utifrån principen om cirkulär ekonomi vilket innebär att byggnationen redan från börjas ska planeras för minsta möjliga ekologiska avtryck genom val av byggnadsmaterial och val av byggprocesser - samt när det gäller framtida avveckling av fastigheten.”

Källa: Upplands-Bro kommun

# Appendix

## Bakgrund och metod

Data i denna undersökning är hämtad öppen data, d.v.s. data som vem som helst utan hinder eller kostnader kan tillgå. Primärt har **SCB:s** statistikdatabas använts, men även **Boverkets** bostadsmarknadsenkäter, årsredovisningar från de allmännyttiga bostadsbolagen samt respektive kommuns ägardirektiv till de allmännyttiga bostadsbolagen. Totalt har sammanställningen omfattat 26 kommuner. Det inkluderar alla kommuner inom Stockholms län (exklusive Norrtälje) samt Gotland.

Sammanställningen innefattar statistik som ger en bild av kommuners demografiska sammansättning och hur kommunens bostadspolitik ser ut. För varje område i sammanställningen har respektive kommuns data jämförts eller placerats i relation till övriga kommuner. Detta för att sätta statistiken i en större kontext och öka förståelsen för kommunens förutsättningar när det kommer till den förda bostadspolitiken.

I **punktdiagrammet på sida 3** har en linjär regressionsanalys genomförts. En linje har alltså skapats där sambandet mellan

andelen hyresrätter i en kommun och medianårshyra/ kvm i hyresrätter påvisas. Ett konfidensintervall med konfidensgraden 95 % valdes. Det är det vanligaste för den här typen av analyser. Med hjälp av att räkna ut ett så kallat p-värde (sannolikheten att den observerade data inte har ett samband) kan vi därför med 95 % säkerhet säga att de två variablerna är korrelerade. Sambandet illustreras med en trendlinje som ligger närmast sambandet mellan årshyra/ kvm och andelen hyresrätter i kommunen.

I **linjediagrammet på sida 5** har en uträkning gjorts baserat på Upplands-Bro kommuns samt länets befolkning för bostadsbehovet som är 9,4 bostäder per 1000 invånare. Den streckade linjen 'bostadsbehovet' är uträknad baserat på Upplands-Bros befolkning och länsnittet är justerat mot kommunens befolkningsstorlek.

# Appendix forts.

## Definitioner och begrepp

**Länssnitt** avser i diagrammet *Medianårshyra/kvm* samtliga kommuner i Stockholms län och i *Andelen hyresrätter* kommunerna inom ramen för denna undersökning. I diagrammet om *Bostadsbyggandet* så åsyftas länssnitt Stockholms län (exkl. Norrtälje). De delar in Sverige i så kallade Funktionella analysregioner (FA-regioner) och där räknas Stockholms län ihop med Uppsala län. Gotland räknas för sig.

**Omsättning** avser bolagets totala intäkter.

**Resultat** innebär omsättningen efter kostnader, finansiella poster (exempelvis ränteintäkter/kostnader) och skatt.

**Eget kapital** innebär hur mycket kapital bolaget har i kronor, aktier, fonder.

**Soliditet** avser ”synlig soliditet”, det vill säga hur stor andel av bolagets totala bokförda tillgångar som finansierats med hjälp av bokfört eget kapital.

**Direktavkastning** innebär direktavkastning på bokfört värde. Det räknas fram genom driftnetto dividerat på bokfört värde och där driftnetto är hyresintäkter subtraherat med driftkostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt.

## Tolkningsguide

I de två linjediagrammen på sida 4 finns det linjer döpta till ”**kommun med länsindex**”. Dessa illustrerar hur kommunens förändring hade varit med länssnittets procentuella förändring år till år men med samma ”start”. Detta för att få en direkt översyn av hur kommunen senaste åren, utifrån samma utgångspunkt, har presterat i jämförelse med länet.

**Bostadsbehovet** i linjediagrammet som visar på bostadsbyggandet baseras på Boverkets egna beräkningar.

Placerar sig en kommun ovanför det gråstreckade visar det att kommunen tar ett *större ansvar* än som behövs utifrån det regionala bostadsbehovet. Placerar sig en kommun ovanför det gröna strecket visar det att kommunen presterar bättre än snittet bland de övriga kommuner inom undersökningen.

Bostadsbolagets ekonomiska nyckeltal kan visa på allmännyttans förmåga att bygga mer (hög **soliditet** och/eller  **eget kapital**), deras storlek (**omsättning**) och hur affärsmässiga de är (**resultat** och **direktavkastning**). Dessa faktorer har alla betydelse ur ett bostadspolitiskt perspektiv.